



# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 董事會報告

董事會同寅謹將截至二零零一年十二月三十一日止年度報告連同經已審核之帳目呈覽。

#### 主要業務及地區之營運分析

本公司之主要業務為投資控股，而主要附屬公司之業務則詳載於帳目附註30。

本集團按業務劃分之本年度業績之分析載於帳目附註2。

由於香港以外市場之業務佔本集團綜合營業額及綜合經營業績不足10%，故並無呈列地區分析。

#### 業績及分派

本年度之集團業績載於第18頁之綜合損益表內。

董事會已宣派中期股息每股普通股港幣0.005元，合共港幣2,979,000元，已於二零零一年十月十一日派發。

董事會現建議派發末期股息每股普通股港幣0.018元，合共港幣10,722,000元。

#### 儲備

本集團及本公司於年內之儲備變動載於帳目附註19。

#### 捐款

本集團於年內作出之慈善及其他捐款為港幣40,100元。

#### 固定資產

本集團之固定資產變動詳情載於帳目附註11。

#### 投資物業

持作投資之主要物業詳情載於第66頁。

#### 股本、購股權及認股權證

本公司之股本、購股權及認股權證變動詳情載於帳目附註18。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 董事會報告

#### 可供分派儲備

於二零零一年十二月三十一日，本公司之儲備在扣除已派發股息及建議派發之股息後，可供分派之數額為港幣116,213,000元。

#### 五年財務摘要

本集團過去五個財政年度之業績以及資產及負債摘要載於第4頁。

#### 購買、出售或贖回股份

本公司年內在香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）購買每股面值港幣0.10元之普通股100,000股每股作價港幣0.49元。購買股份之詳情載於帳目附註18(b)。董事會認為購買股份將增進本集團之每股盈利。

#### 董事

本年度內在任之董事如下：

##### 執行董事

黃建業先生  
葉潔儀女士  
張錦成先生

##### 獨立非執行董事

區榮耀先生#  
鍾金榮先生#  
簡松年先生  
黎慶超先生

# 審核委員會成員

本公司高級管理人員林鳳芳女士，於二零零二年一月十八日獲委任為本公司之執行董事。

按照本公司公司細則第八十七條規定，所有董事（本公司之董事會主席及／或董事總經理除外）須於每屆股東週年大會上告退，但表示如再度獲選，願繼續連任。

# 美聯物業 (集團) 有限公司

## 2001年年報

### 董事會報告

#### 董事服務合約

於二零零一年五月五日，黃建業先生與本公司訂立一項為期五年之服務協議，年期由二零零一年五月一日至二零零六年四月三十日。

有意於應屆股東週年大會上連任之董事均無與本公司訂有本公司不可於一年內免付補償（法定補償除外）而終止之服務合約。

#### 董事及高級管理人員之個人簡歷

董事及高級管理人員之個人簡歷如下：

#### 執行董事

**黃建業先生**，52歲，為本公司之創辦人兼主席。彼負責本集團之策略管理、人力資源管理、市場推廣、財務管理以及集團營業隊伍之管理等事宜。此外，黃先生亦負責主要管理決策和執行日常整體管理，以增進本集團於地產代理業務之競爭力及盈利能力。黃先生專注物業代理業務並擁有逾29年有關經驗。彼於一九九三年十月及一九九八年五月分別獲委任為本公司主席及董事總經理。

**葉潔儀女士**，42歲，於一九九三年十月出任本公司執行董事至今，負責集團之管理及行政工作。彼於二零零零年六月三十日，再獲委任為集團旗下香港置業（地產代理）有限公司之執行董事，負責制訂行政、發展策略及籌劃工作。彼於二零零一年六月獲委任為本公司之副主席。

**張錦成先生**，38歲，為本公司之執行董事。彼在地產代理及物業項目推廣方面具豐富經驗。憑藉多年經驗，張先生參與制定集團行政及策略性工作，負責監督住宅物業代理部門之日常運作及執行本地市場之整體銷售及推廣業務策略計劃。張先生服務本集團達15年，並於一九九八年六月獲委任為本公司執行董事。彼於二零零一年六月獲委任為本公司之副主席及於二零零二年一月獲委任為經絡集團有限公司之主席。

**林鳳芳女士**，40歲，於二零零二年一月獲委任為本公司之執行董事。彼在會計及財務方面具16年以上經驗。彼為香港會計師公會之會員及英國公認會計師公會之資深會員。彼現時負責本集團整體之財務及會計、法律及物業統籌事宜。林女士於一九九五年加入本集團。

## 董事會報告

### 董事及高級管理人員之個人簡歷（續）

#### 獨立非執行董事

區樂耀先生，57歲，在證券業擁有豐富經驗。彼為滙訊數碼證券有限公司、中方證券有限公司及慶昌證券有限公司之董事及道亨證券有限公司之顧問，並為一九九八年立法會選舉金融服務界別選舉委員會成員。區先生亦擔任多間在香港聯合交易所有限公司上市之公眾公司之非執行董事。此外，彼為香港中央結算有限公司（一九九二年至一九九四年）之前任副主席及香港聯合交易所有限公司（一九八八年至一九九四年）之前任理事。區先生於一九九四年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。彼於一九九五年十一月轉任本公司之執行董事並再於一九九六年九月成為本公司之獨立非執行董事。區先生於一九九八年十月十二日獲委任為本公司審核委員會成員。

鍾金榮先生，55歲，LL.B.，為香港及加拿大溫哥華之執業律師。鍾先生自一九八九年五月起成為香港王東昇、鍾金榮律師事務所之合夥人。彼於一九八六年三月成為英屬哥倫比亞省之大律師，並由一九八九年十二月至一九九七年十二月三十一日出任溫哥華律師行 Alexander, Holburn, Beaudin & Lang 之合夥人。彼於一九九三年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事。鍾先生於一九九八年八月四日獲委任為本公司審核委員會成員。

簡松年先生，51歲，LL.B.，P.C.L.L.，為香港執業律師，並於一九八四年創辦香港簡松年律師行及成為高級合夥人。彼於一九九三年六月獲中國司法部委任為中國委托公證律師，自一九八五年起獲選為沙田區議員。簡先生亦在多間著名專業及社會團體擔任公職，如仁愛堂（新界慈善團體，彼於一九八八年出任主席）及沙田扶輪社（彼於一九九三年出任社長）。彼於一九八九年獲香港總督頒發榮譽勳章，以表揚其對社會之貢獻，並於一九九九年獲香港特別行政區行政長官頒發銅紫荊勳章。簡先生於一九九四年獲香港新華社委任為香港區事顧問，並於一九九九年一月獲邀出任中國政協廣東省委員。彼於一九九四年十月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

黎慶超先生，55歲，為香港姚黎李律師行之高級合夥人，該公司為本公司之香港法律顧問。彼為香港執業律師，亦在英格蘭、新加坡共和國、澳洲新南威爾斯及維多利亞省獲得執業資格。黎先生亦為多間在聯交所上市之公眾公司之非執行董事。彼於一九九三年十一月獲委任為本公司之獨立非執行董事。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 董事會報告

#### 董事及高級管理人員之個人簡歷（續）

##### 高級管理人員

黃錦康先生，40歲，在二零零零年八月獲委任為美聯集團的策略顧問，至二零零一年九月又獲委為助理董事總經理（收購及合併），負責協助集團主席制訂本集團的發展策略以及推行收購合併事宜。此外，彼於二零零一年九月亦獲委任為美聯數碼網有限公司之董事及經絡集團有限公司的行政總裁。

黃先生持有社會科學榮譽學士及英國工商管理碩士學位。加盟本集團之前，他是香港一家證券公司的董事，曾任職香港聯合交易所，並曾在一家香港上市公司擔任高層職位。彼在證券交易、市場研究以至企業事務方面具有逾十七年豐富經驗，對企業發展策略及架構重組駕輕就熟。

陳建柱先生，32歲，LL.B.，LL.M.，為本公司之公司秘書，陳先生現時負責本集團內之法律顧問及公司秘書事宜。彼為事務律師，可於香港執業。陳先生於加入本集團前，為香港之執業律師。陳先生於二零零零年二月加入本集團。

陳坤興先生，38歲，為本公司之附屬公司美聯物業代理（香港仔）有限公司之董事。彼為本集團之營業董事，負責監督及營運港島住宅物業代理部門之工作。陳先生於一九九一年十月加入本集團。

郭應龍先生，38歲，於一九八八年五月加入本集團，現主要負責管理本集團之中國物業及工商物業部門。彼為本集團之營業董事，於處理非住宅樓宇，包括工業、寫字樓及店舖物業之代理工作具有豐富經驗。

羅國安先生，41歲，為本公司之附屬公司美聯物業代理（九龍住宅）有限公司之董事。彼為本集團之營業董事，負責監督九龍區住宅物業代理部門之工作。羅先生持有商業管理文憑，服務本集團達12年。羅先生於二零零一年十二月獲委任為本集團旗下電子商貿公司之董事。

布少明先生，36歲，於一九八八年六月加入本集團，現主要負責監督新界區住宅物業代理部門之工作。布先生為本集團之營業董事，於處理住宅樓宇之代理工作具有豐富經驗。

## 董事會報告

### 董事之合約權益

本年度內或年結時，本公司或其附屬公司概無簽訂任何涉及本集團之業務而本公司董事直接或間接在其中擁有重大權益之重要合約。

### 關連交易

Harvest Time Investments Limited（「Harvest Time」，本公司擁有80%權益之間接附屬公司）於二零零零年墊付港幣9,700,000元予mReferral Corporation Limited（「mReferral」）。該筆貸款乃無抵押，按三個月香港銀行同業拆息計算利息及無固定償還期。mReferral已於截至二零零一年十二月三十一日止年度償還港幣6,700,000元予Harvest Time，而餘額港幣3,000,000元已轉撥至二零零二年度。

### 董事於股本或債務證券之權益

於二零零一年十二月三十一日，根據本公司依據證券（披露權益）條例（「披露權益條例」）第二十九條而設置之登記冊所記錄或據本公司所知，各董事及行政總裁在本公司及其相聯法團（定義於披露權益條例內界定）之股份及購股權中之權益如下：

	實益持有本公司		持股百分比
	每股面值港幣0.10元之普通股數目		
	個人權益	法團權益	
黃建業先生	12,500,000 (附註(a)) 15,898,000	162,500,000 (附註(b))	32.05%
葉潔儀女士	310,000	—	0.05%
張錦成先生	500,000	—	0.08%

附註：

- (a) 此等股份由Sunluck Services Limited以信託形式代黃建業先生持有。
- (b) 此等股份由Sunluck Services Limited擁有。Sunluck Services Limited為一間私人公司，由黃建業先生透過Southern Field Trading Limited控制。

本公司若干董事及行政總裁曾根據本公司之購股權計劃獲授可認購本公司股份之購股權。有關詳情載於帳目附註18(c)。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 董事會報告

#### 董事於股本或債務證券之權益 (續)

除上文所述者外，各董事及行政總裁（包括彼等之配偶及十八歲以下子女）概無於本公司及其相聯法團（定義於披露權益條例內界定）之股份中擁有任何權益，或獲授或行使任何可認購該等股份之權利。

除上文所述者外，本年度內，本公司或其附屬公司概無參與任何安排，使本公司董事可藉收購本公司或任何其他法人團體之股份或債券而取得利益。

#### 主要股東

於二零零一年十二月三十一日，根據披露權益條例第十六（一）條而設置之主要股東登記冊顯示，除上文披露之董事權益外，本公司並未接獲持有本公司已發行股本百分之十或以上任何權益之通知。

#### 管理合約

本年度內，本公司並無就整體業務或任何重要業務之管理或行政工作簽訂或存有任何合約。

#### 主要客戶及供應商

本年度內，本集團從其五位最大供應商購入之服務少於百分之三十，向其五位最大客戶售出之服務亦少於百分之三十。

#### 退休金計劃

本公司之退休金計劃詳情載於帳目附註9。

#### 主要附屬公司及共同控制實體

本公司於二零零一年十二月三十一日之主要附屬公司及共同控制實體詳情載於帳目附註30。

#### 銀行貸款、透支、可換股票據及其他借款

於二零零一年十二月三十一日之銀行貸款及透支分析載於帳目附註20。可換股票據詳情載於帳目附註21。

除上述者外，本集團於二零零一年十二月三十一日並無其他借款。

# 美聯物業（集團）有限公司

## 2001年年報

### 董事會報告

#### 符合上市規則之最佳應用守則

本公司在年內一直遵守上市規則內所載最佳應用守則之規定，惟非執行董事並非按照上市規則附錄十四「最佳應用守則」第七段之建議以指定任期委聘。根據本公司之公司細則，本公司所有董事（董事會主席及／或董事總經理除外）須於每屆股東週年大會上告退，而彼等之委聘將於到期連任時予以考慮。董事會認為此舉符合最佳應用守則之宗旨。

#### 審核委員會

訂定審核委員會權責範圍之參考條款乃根據香港會計師公會頒佈之「成立審核委員會指引」編製及採納。

審核委員會於本集團核數方面為董事會及本公司之核數師提供了重要之聯繫渠道，並對內部及外部核數、內部監控及風險評估之有效性進行審查。該委員會包括兩名獨立非執行董事，分別為區榮耀先生及鍾金榮先生。該委員會於本財政年度曾舉行兩次會議。

#### 董事於競爭性業務之權益

概無董事在與本集團之業務構成競爭之業務中擁有任何權益。

#### 優先購買權

本公司之公司細則並無有關優先購買權之規定，而百慕達法律對該等權利亦無限制。

#### 核數師

本年度帳目已經由羅兵咸永道會計師事務所審核，該核數師任滿告退，但表示願意應聘連任。

代表董事會  
主席兼董事總經理  
黃建業

香港，二零零二年三月十九日